

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

LE PROPOSTE DI MUTUI PLANET

Mutuo	Tipologia	Parametro indicizzazione	Note
• Banca di Roma - Tasso fisso	Tasso fisso	Irs 20+0,75%	
• Inicredit banca - Tasso variabile r.c.	Tasso variabile con rata costante	Euribor 3m/360 +1,30%	primi 3 mesi a tasso fisso 4,00%
• Banca di Roma - Mutuo giovani	Tasso variabile	Euribor 1m/360 +1,20%	per giovani con lavoro a tempo determinato
• Banca di Roma - Tasso variabile	Tasso variabile	Euribor 1m/360 +0,75%	

in collaborazione con



PROGETICA

Sereni o variabili

Una casa da acquistare a Milano con un'esigenza di finanziamento di 100 mila euro e quattro mutui da valutare. A offrirli è Mutui Planet, network di mediazione creditizia che si indirizza verso due specifici target di clientela: gli operatori di settore da un lato, cui sul sito internet sono dedicate molte informazioni circa l'organizzazione della società, e i potenziali acquirenti di casa dall'altro, cui il sito si propone con funzioni di vetrina delle attività portate avanti attraverso la rete di mediatori e di supporto nella ricerca di un mutuo. Oltre alle informazioni, infatti, attraverso dei tool disponibili on-line il cliente può iniziare una prima esplorazione alla ricerca del finanziamento, dopodiché può recarsi nel punto vendita più vicino o chiamare un numero verde.

Oggetto del confronto. Le quattro proposte di Mutui Planet, le più vantaggiose del loro panel, includono un classico mutuo a Tasso fisso di Banca di Roma, il Tasso variabile rata costante di UniCredit, il Tasso variabile di Banca di Roma, un altro prodotto super tradizionale, e per finire, sempre della medesima banca, il Tasso variabile giovani, riservato a sottoscrittori con meno di 35 anni, anche con attività lavorativa a tempo determinato.

Il test è stato effettuato sulla durata di 20 anni; per il mutuo Tasso variabile rata costante, che prevede la possibilità d'incrementare la propria durata fino a un massimo di cinque anni oltre la nominale, sono stati utilizzati gli scenari con durata di 25 anni.

I risultati. Le rate iniziali dei

quattro mutui sono contenute in un range di 81 euro, con i due prodotti tasso variabile collocati nella fascia bassa, il Rata costante nella posizione mediana e il Tasso fisso, naturalmente, al vertice; questi valori, utili come indicazione del costo immediato, non permettono però la valutazione del comportamento effettivo, conoscenza che si può acquisire solo testandoli all'interno di simulazioni di scenari di mercato.

Analizzando il comportamento dei quattro mutui nello scenario di crescita moderata dei tassi, chi è più interessato al controllo della rata, che deve essere più bassa e con meno variazioni possibili, rileverà che il mutuo Rata costante ha effettivamente una rata bassa (8 euro al mese più del tasso variabile più economico) e soprattutto priva di oscillazioni; secondo questo criterio qualsiasi altra alternativa risulta non efficace, per il rischio (Tasso variabile) o per il costo (Tasso fisso) molto più elevati. A chi è invece più attento al costo complessivo del finanziamento, invece, risulterà evidente che il mutuo Tasso variabile è quello che realizza il montante medio più basso, anche se è soggetto ad ampie oscillazioni; qualora desiderasse ridurre il rischio, avrà come unica alternativa il Tasso fisso, ma con costi decisamente più alti. In questo scenario il mutuo più efficiente è il Tasso variabile. Nello scenario di crescita elevata dei tassi si confermano le medesime considerazioni espresse precedentemente. Il mutuo Rata co-

LE CONDIZIONI DELLA PROVA

Durata 20 anni	CRESCITA MODERATA			CRESCITA ELEVATA	
	Tasso iniziale	Tasso medio	Deviaz. standard	Tasso medio	Deviaz. standard
• Euribor 1m/360	2,387	3,145	1,958	3,825	2,211
• Euribor 3m/360	2,547	3,356	2,089	4,082	2,359
• Irs 20 anni	3,92				
Durata 25 anni					
• Euribor 3m/360	2,547	3,008	1,754	4,767	3,177

stante mantiene il primato quanto a entità e stabilità della rata mensile. Il mutuo Tasso variabile si conferma quello con il montante medio più conveniente, sia pure con ampi margini d'oscillazione: in questo scenario, però, il suo vantaggio rispetto al Tasso fisso si riduce a soli 23 euro al mese, per cui è opportuna un'attenta valutazione tra queste due alternative.

Conclusioni. Il mutuo Tasso fisso della Banca di Roma produce risultati interessanti per chi, valutando il costo complessivo del finanziamento, teme possano presentarsi, nei prossimi 20 anni, scenari di crescita elevata dei tassi, come quelle ipotizzate nel test o ancora più negative. Nello scenario di crescita moderata dei tassi, pur essendo offerto a condizioni molto interessanti, risulta comunque indicato solo per i sottoscrittori più prudenti, che ritengono accettabile pagare 44 euro al mese più del Tasso variabile in cambio della sicurezza.

Il mutuo Rata costante di UniCredit è particolarmente indicato per

chi ha necessità di avere rate d'importo limitato e costante per tutta la durata del mutuo, a fronte però di costi complessivi e rischi più alti rispetto a un mutuo tradizionale, costi e rischi causati dall'allungamento della durata del piano che, nello scenario più negativo, può essere molto ampio.

Infine, il mutuo Tasso variabile giovani di Banca di Roma è sempre penalizzato rispetto al Tasso variabile standard: i 24-25 euro al mese di costo aggiuntivo rispetto al variabile più generico sono da considerare come il prezzo da pagare per il finanziamento da parte di chi può offrire minori garanzie. Per concludere, il mutuo Tasso variabile di Banca di Roma ha prodotto sempre i montanti medi più bassi, a fronte naturalmente di rischi più elevati (il suo indice di rischio è sempre positivo). Tendenzialmente molto interessante nello scenario più favorevole, in quello più negativo è opportuno confrontare questo mutuo con il Tasso fisso al fine di individuare quello con il rapporto costo/rischio più coerente con il proprio profilo.

Legenda

■ **Scenari di prova:** gli scenari del parametro d'indicizzazione Euribor sono elaborati con il Modello quantitativo mutui, Mqm, di Progetica; per ogni scenario sono indicati tasso medio e deviazione standard; quest'ultima rappresenta l'ampiezza media, rispetto al tasso medio indicato, dei tassi presenti nelle diverse serie utilizzate per il test.

■ **Risultati del test:** i valori si riferiscono a mutui di 100 mila euro, con rate mensili. Rate, montanti e durate medie: sono ottenuti considerando i piani d'ammortamento realizzati.

Ds di rate, montanti e durate: sono le Deviazioni standard ottenute considerando tutti i piani d'ammortamento realizzati. La Ds, in questo caso, è indicativa della rischiosità; quella riferita alle rate comprende, se presenti, le variazioni del piano d'ammortamento (agevolazioni iniziali, rate crescenti ecc.), quella riferita a montante e durata misura la sensibilità alle variazioni di tasso. A valori più alti corrisponde maggiore variabilità dei risultati, quindi più rischio.

Iem: l'Indice di efficienza dei mutui permette di conoscere il risparmio ottenibile per ogni unità di rischio assunta. È valutato rispetto a un mutuo a tasso fisso standard composto da Irs relativo alla durata del mutuo + spread (1% per durata fino a 10 anni, 1,5% fino a 11-20, 2% fino a 21-30, 2,5% per durate superiori a 30 anni, con Irs 30 anni). Migliore è lo Iem, più efficiente è il mutuo. Mutui con Iem negativi sono inefficienti, in quanto il mutuo tasso fisso standard ha costo inferiore e non presenta rischi.

I RISULTATI DEL TEST

CRESCITA MODERATA

Mutuo durata 20 anni	Rata iniziale	CRESCITA MODERATA						CRESCITA ELEVATA							
		Rate		Montanti		Durate		I.e.m.	Rate		Montanti		Durate		I.e.m.
		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.		Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	Media	Dev. stand.	
Banca di Roma - Tasso fisso	642	642	0	154.047	0	240	0	=	642	0	154.047	0	240	0	=
Inicredit banca - Tasso variabile r.c.	606	606	0	150.786	17.958	249	30	0,18	606	0	160.479	20.149	285	33	neg.
Banca di Roma - Mutuo giovani	584	622	98	149.317	18.862	240	0	0,25	644	99	154.500	19.170	240	0	neg.
Banca di Roma - Tasso variabile	561	598	96	143.609	18.503	240	0	0,56	619	96	148.654	18.759	240	0	0,29